



Välkommen till årsredovisningen för Brf Västra NIDINGEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Mervärdeskatt

Föreningen är momsregistrerad på sina intäkter från vatten och el för laddstolpar.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Göteborg Kärra 18:42	1997	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 12 parhus, 2 flerbostadshus och 1 friliggande hus.

Värdeåret är 1999.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 3 323 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karin Lindvall	Ordförande
Fadi Saado	Ekonomi
Lennart Sköldborg	Fastighet
Susanne Bergqvist	Sekreterare
Natalia Ström Godoy	Styrelseledamot

Valberedning

Emil Hall, Charlotte Ruben

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen eller av Karin Lindvall och Lennart Sköldborg i förening.

Revisorer

Anders Windt Extern revisor
Anna Ödman Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Statuskontroll dränering suterränghus
 - Byte fjärrvärmväxlare
 - Åtgärd fasad kortsida garagelänga
 - Byte till självrensande silar stuprör
 - Fasadöversyn inför kommande målning
 - Underhåll golv värmecentraler
 - Byte fläkt soprum
 - Byte belysning förråd/sophus
 - Besiktning lekplats

- 2022** ● Uppdatering underhållsplan - 2023-2072 gäller underhållsplanen
 - Nyinvestering 6st laddplatser - 2022
 - Byte förrådsdörr + renovering av två balkonger på framsidan - 2022
 - Behandla tak med algmedel - 2022
 - Kiselbehandling balkonger suterränghus

- 2021** ● Spolning av dagvattenledningar
 - Utbyte av soprumsdörr
 - Service av apparatrum
 - Uppgraderat Elcentral 16 ampere till 20 ampere
 - Byte stuprör nr 29
 - Läckage vattenutkastare nr 21

- 2020** ● Renovering av samtliga balkonger
 - Utbyte av utebelysning

- 2019** ● Okulärbesiktning apparatrum och byte 2 värmväxlare

- 2018** ● Service av värmeanläggning
 - Översyn utebelysning

- 2015-2016** ● Markbeläggning parkering

- 2015**
- Målning av fastighet
 - Spolning av dagvattenledning
 - Översyn och reparation vid behov av samtliga fasader
 - Vissa fasader utbytta

- 2014**
- Markarbeten buskar/asfalt
 - Gatubelysning
 - Byte av skärmväggar
 - Lekplats, nya gungor

Planerade underhåll

- 2024**
- Dränering Suterränghus
 - Skyddsrum
 - OVK
 - Byte reglerventiler under ställdorn golvvärme
 - Statusbesiktning samtliga badrum

Avtal med leverantörer

Byte av värmecentraler	Göteborg Energi
Statusbesiktning dränering	Lorné
Golv värmecentraler, underhåll fastigheter	Workforce
Ågärd skada vattenläcka	Tumleheds Bygg
Snö och halkbekämpning	NT Allservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bytet av fjärrvärmeväxlare slutfört i samtliga apparatrum.

Okulär besiktningen av dräneringen i suterränghusen visade på undermålig dränering och höga fuktnivåer vilket medfört att dräneringsarbetet behöver påbörjas omgående. Planerad start i januari 2024.

En vattenskada i ett av husen till följd av läckage i fjärrvärmecentralen.

Avgiften har höjts med 14 % från och med januari 2024 till följd av ett allmänt höjt kostnadsläge, ökad avsättning till underhållsfonden samt betydligt högre räntenivåer.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 1,5 %.

Förändringar i avtal

Nya leverantörer;

Tumleheds Bygg, Entreprenad vattenläcka

Lorné, Dränering

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 56 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 483 395	2 416 717	2 297 158	2 400 593
Resultat efter fin. poster	-769 186	-47 122	593 588	-286 968
Soliditet (%)	43	43	42	41
Yttre fond	5 169 109	5 203 324	4 814 088	4 364 088
Taxeringsvärde	73 259 000	73 259 000	71 859 000	54 093 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	725	719	688	721
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	98,2	96,9	99,2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 965	6 381	6 778	6 889
Skuldsättning per kvm	5 970	6 381	6 778	6 889
Sparande per kvm	272	293	355	342
Elkostnad per kvm totalyta, kr	9	6	3	4
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	28	22	25
Energikostnad per kvm	45	34	27	29
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,46	1,37	1,31	1,38
Räntekänslighet (%)	8,22	8,88	11,98	9,74

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Elkostnaden innefattar inte lägenheterna utan avser endast utebelysningen och gemensamma ytor och laddstolpar.

Upplysning vid förlust

Som framgår av resultaträkningen uppgår föreningens förlust till 769 186 kronor för räkenskapsåret 2023. Förlusten är hänförlig till till de planerade underhållsåtgärder som utförts, vilka medfört en utgift om 1 130 845 kronor som redovisas som kostnad under räkenskapsåret. Redovisningsmässigt kommer underhållsåtgärderna att täckas genom ianspråktagande av föreningens underhållsfond.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	10 813 422	-	-	10 813 422
Fond, yttre underhåll	5 203 324	-484 215	450 000	5 169 109
Balanserat resultat	729 398	437 093	-450 000	716 491
Årets resultat	-47 121	47 121	-769 186	-769 186
Eget kapital	16 699 022	0	-769 186	15 929 837

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 166 492
Årets resultat	-769 186
Reservering till fond för yttre underhåll	-450 000
Totalt	-52 694

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 130 845
Balanseras i ny räkning	1 078 151

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 483 395	2 416 717
Övriga rörelseintäkter	3	114 857	16 399
Summa rörelseintäkter		2 598 252	2 433 116
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 330 174	-1 291 720
Övriga externa kostnader	9	-162 186	-239 607
Personalkostnader	10	-148 620	-132 468
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-543 948	-535 921
Summa rörelsekostnader		-3 184 928	-2 199 716
RÖRELSERESULTAT		-586 676	233 400
Finansiella poster			
Ränteintäkter	17	116 233	18 553
Räntekostnader	11	-298 743	-299 075
Summa finansiella poster		-182 510	-280 522
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-769 186	-47 122
ÅRETS RESULTAT		-769 186	-47 122

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	32 797 273	33 341 221
Summa materiella anläggningstillgångar		32 797 273	33 341 221
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
2023-12-31			
2022-12-31			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 363	19 444
Övriga fordringar	13	1 414 095	2 020 065
Summa kortfristiga fordringar		1 426 458	2 039 509
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 447 255	3 566 436
Summa kassa och bank		2 447 255	3 566 436
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
2023-12-31			
2022-12-31			
SUMMA TILLGÅNGAR			
SUMMA TILLGÅNGAR			
2023-12-31			
2022-12-31			
		36 670 986	38 947 166

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 813 422	10 813 422
Fond för yttre underhåll		5 169 109	5 203 324
Summa bundet eget kapital		15 982 531	16 016 746
Ansamlad förlust / Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		716 491	729 398
Årets resultat		-769 186	-47 122
Summa ansamlad förlust / Fritt eget kapital		-52 694	682 276
SUMMA EGET KAPITAL		15 929 837	16 699 022
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	19 476 892	16 039 646
Summa långfristiga skulder		19 476 892	16 039 646
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	367 104	5 171 454
Leverantörsskulder		149 888	51 026
Skatteskulder		456 279	449 900
Övriga kortfristiga skulder		2 005	27 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	288 982	508 199
Summa kortfristiga skulder		1 264 258	6 208 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 670 986	38 947 166

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-586 676	233 400
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	543 948	535 921
	-42 728	769 321
Erhållen ränta	116 233	18 553
Erlagd ränta	-296 888	-297 582
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-223 383	490 292
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24 088	-46 264
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-141 745	286 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-341 040	730 534
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-139 984
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-139 984
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 367 104	-1 340 170
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 367 104	-1 340 170
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 708 144	-749 620
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 318 407	6 068 027
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 610 263	5 318 407

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Västra NIDINGEN har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv och vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,33 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 425 632	2 389 763
Årsavgifter - avsägelser	-6 204	0
Hysesintäkter p-plats	16 050	16 050
Vatten, moms	-6 150	-5 143
Elintäkter laddstolpe moms	47 497	8 106
Pantsättningsavgift	2 625	7 970
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	6	-29
Summa	2 483 395	2 416 717

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga erhållna bidrag	90 000	0
Övriga intäkter	15 301	7 080
Återbäring försäkringsbolag	9 556	9 319
Summa	114 857	16 399

Bidraget består av bidrag från naturvårdsverket.

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 063	0
Gemensamma utrymmen	9 875	15 165
Snöröjning/sandning	39 633	43 692
Serviceavtal	0	6 739
Förbrukningsmaterial	29 207	5 437
Summa	85 778	71 033

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	26 318	0
Försäkringsärende	17 000	0
Trapphus/port/entr	0	40 745
VVS	27 278	17 454
Värmeanläggning/Undercentral	3 294	12 878
Ventilation	48 385	0
Elinstallationer	14 781	0
Tak	0	53 295
Fasader	35 619	0
Mark/gård/utemiljö	0	8 313
Vattenskada	261 354	0
Summa	434 029	132 685

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Värmeanläggning	950 363	368 085
Balkonger/altaner	0	116 130
Mark/gård/utemiljö	74 719	0
Garage/parkering	105 763	0
Summa	1 130 845	484 215

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
EI	31 146	21 059
Vatten	118 455	93 017
Sophämtning/renhållning	63 797	49 883
Summa	213 398	163 959

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	95 496	88 638
Kabel-TV	135 029	126 062
Fastighetsskatt	235 600	225 128
Summa	466 125	439 828

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 975	1 563
Tele- och datakommunikation	9 299	8 799
Juridiska åtgärder	0	24 438
Revisionsarvoden extern revisor	20 250	18 625
Styrelseomkostnader	0	1 996
Fritids och trivselkostnader	13 847	5 452
Föreningskostnader	21 162	9 249
Studieverksamhet	1 250	5 000
Förvaltningsarvode enl avtal	61 826	60 089
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	6 777	0
Korttidsinventarier	0	15 670
Administration	5 199	13 994
Konsultkostnader	8 030	69 513
Bostadsrätterna Sverige	5 220	5 220
Summa	162 186	239 607

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	53 500	24 633
Övriga arvoden	72 763	80 367
Arbetsgivaravgifter	22 357	27 468
Summa	148 620	132 468

Antal anställda är noll

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	298 743	299 075
Summa	298 743	299 075

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 335 984	41 196 000
Årets inköp	0	139 984
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 335 984	41 335 984
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 994 763	-7 458 842
Årets avskrivning	-543 948	-535 921
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 538 711	-7 994 763
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 797 273	33 341 221
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 400 000</i>	<i>6 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 904 000	43 904 000
Taxeringsvärde mark	29 355 000	29 355 000
Summa	73 259 000	73 259 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	233 091	229 886
Momsavräkning	0	38 208
Klientmedel	0	708 423
Övriga kortfristiga fordringar	17 996	0
Transaktionskonto	216 673	0
Borgo räntekonto	946 336	1 043 548
Summa	1 414 095	2 020 065

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-09-25	0,94 %	4 457 980	4 020 080
Swedbank	2024-12-28	4,65 %	3 804 350	0
Swedbank	2024-09-25	0,94 %	3 911 816	4 491 312
Swedbank	2025-06-18	1,05 %	4 230 572	4 260 572
Swedbank	Löst	0,000%	0	4 891 858
Swedbank	Löst	0,000%	0	0
Handelsbanken	2027-04-30	2,58 %	3 439 278	3 547 278
Summa			19 843 996	21 211 100
Varav kortfristig del			12 312 146	5 171 454

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 008 476 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	7 572	250 000
Uppl kostn räntor	56 418	54 563
Förutbet hyror/avgifter	224 992	203 636
Summa	288 982	508 199

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	29 882 578	29 882 578

NOT 17, RÄNTEINTÄKT

	2023	2022
Ränteintäkter från bank	-113 383	-18 319
Ränteintäkter skattekonto	-2 850	-234
Summa	-116 233	-18 553

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslutat om leverantör och signerat avtal gällande återställning av skyddsrummet för att uppfylla lagkraven. Planerad start i mitten på mars 2024.

På grund av tidigare dåligt utfört dräneringsarbete och höga fukthalter i husen på suterräng längan var man tvungen att utföra ett nytt dräneringsarbete.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Fadi Saado
Ekonomi

Karin Lindvall
Ordförande

Lennart Sköldborg
Fastighet

Natalia Ström Godoy
Styrelseledamot

Susanne Bergqvist
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anders Windt
Extern revisor

Anna Ödman
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västra Nidingen, org.nr 769602-6223

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Nidingen för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västra Nidingen för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, signerad enligt dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Anders Windt
Extern revisor

Anna Ödman
Intern revisor



Bypsh7Wf0-HyRin7-GA